Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015

Aanhangsel van de Handelingen

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2636

Vragen van het lid **Karabulut** (SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *de sociale woningbouw in Den Haag die is ingestort*. (ingezonden 24 april 2015).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 22 juni 2015) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2014–2015, nr. 2308

Vraag 1
Bent u bekend met het bericht «Sociale woningbouw Den Haag ingestort, wachtlijsten lopen op»?[1]

Antwoord 1
Ja.

Vraag 2
Hoe verklaart u het dat de bouw van nieuwe sociale huurwoningen in vier tijd met 96% is afgenomen?

Antwoord 2
Uit cijfers van de gemeente Den Haag blijkt dat in 2011 815 huurwoningen onder de liberalisatiegrens zijn gebouwd door Haagse corporaties en in 2012 713. De laatste twee jaren (2013 en 2014) is de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen in Den Haag teruggelopen naar respectievelijk 136 en 34. De daling van de laatste jaren kan meerdere oorzaken hebben. De gemeente Den Haag wijst erop dat twee van de drie grootste in Den Haag werkzaam zijnde corporaties, te weten Vestia en Haag Wonen, weinig financiële ruimte hebben gehad voor nieuwbouwinvesteringen. Bij Vestia vanwege de afwikkeling van de derivatenproblematiek, bij Haag Wonen mede door verliezen op vastgoedprojecten tijdens de economische crisis. Gelet op de financiële mogelijkheden hebben deze corporaties relatief sterker ingezet op onderhouds- en verbeterinvesteringen in hun bestaande woningvoorraad en minder op nieuwbouwinvesteringen.

[1] http://www.omroepwest.nl/nieuws/16-04-2015/sociale-woningbouw-den-haag-ingestort-wachtlijsten-lopen-op

ah-tk-20142015-2636
ISSN 0921 - 7398
's-Gravenhage 2015

Vraag 3 en 4
Hoe verhouden uw uitspraken dat 2014 een beter jaar voor de bouwsector was dan voorgaande jaren en er weer een beetje kleur op de wangen van de bouwsector begint te komen, zich tot de dramatische afname van nieuwbouw van sociale huurwoningen in Den Haag?[2]
Erkent u dat de verhuurderheffing van ruim 600 euro per sociale huurwoning ertoe leidt dat woningcorporaties niet meer kunnen bouwen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, bent u bereid om de verhuurdersheffing om te zetten in een investeringsverplichting?

Antwoord 3 en 4
Ik heb eerder gewezen op de mogelijkheden voor de bouwsector bij nieuwbouw in het middenhuursegment, transformatie van bijvoorbeeld oude scholen of oude ziekenhuizen in appartementen, het energiezuinig maken van bestaande woningen en zelfbouw door consumenten. Gesteld kan worden dat de verhuurderheffing geen belemmering voor corporaties is om nieuwbouwinvesteringen te plegen. Het beeld dat wordt geschetst dat corporaties niets meer kunnen bouwen als gevolg van de heffing strookt niet met de daadwerkelijke realisaties. Zo zijn in 2012 17.359 nieuwbouwhuurwoningen tot de liberalisatiegrens door corporaties gerealiseerd en in 2013 21.557 nieuwe huurwoningen tot de liberalisatiegrens (bron: BBSH/dVI). Uit het Sectorbeeld van het CFV over 2013 (Kamerstuk 29 453, nr. 360, 9 december 2014) blijkt dat de financiële positie van de corporatiesector de afgelopen jaren is verbeterd. Zo is de solvabiliteit toegenomen van de sector als geheel van 25% in 2012 tot 31,7% in 2013. Dat laat onverlet dat op lokaal niveau de situatie anders kan zijn. De financiële beperkingen van de eerder genoemde woningcorporaties in Den Haag kennen andere, belangrijke oorzaken dan de verhuurderheffing (zie antwoord op vraag[3].

Vraag 5
Hoe verhoudt de achterblijvende bouw van sociale huurwoningen zich tot de snelle groei van het aantal inwoners in Den Haag?[4]

Antwoord 5
De bevolking van Den Haag is in enkele jaren gegroeid van 500.000 in 2005 naar ruim 515.000 inwoners in 2015, terwijl was gedacht dat dit aantal pas in 2020 zou worden bereikt. De verwachting van de gemeente is dat deze (snellere) groei zal doorzetten. Om dit te accommoderen heeft het college van Den Haag in zijn coalitieakkoord de ambitie opgenomen om jaarlijks 1.500 woningen aan de voorraad toe te voegen, waarvan 30% uit sociale woningbouw moet bestaan. Hiertoe zal de gemeente ook prestatieafspraken maken met corporaties.

Vraag 6
Wat is de gemiddelde wachttijd in Den Haag voor een woningzoekende, starter en doorstromer, en wat is de prognose voor de komende jaren? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 6
Uit de Verhuurrapportages van de gemeente Den Haag blijkt dat de gemiddelde wachttijd de afgelopen drie jaren (2012–2014) vrij constant op 24 maanden lag. De wachttijd voor starters is toegenomen van 17 maanden in 2012 tot 22 maanden in 2013 en 23 maanden in 2014. Dit komt volgens de gemeente hoofdzakelijk door een wijziging in de gemeentelijke toewijzingsregels. De wachttijd voor doorstromers is afgenomen van 34 maanden in 2012 tot 26 maanden in 2013 en 24 maanden in 2014. Prognoses voor de komende jaren worden niet gegeven.

---

[2] http://www.bouwbeurs.nl/nl-NL/Pers/Persberichten/Blok-voorstelt-mooie-tijden.aspx
[3] http://www.bouwbeurs.nl/nl-NL/Pers/Persberichten/Blok-voorstelt-mooie-tijden.aspx
[4] http://www.omroepwest.nl/nieuws/08-01-2015/den-haag-groeit-onverwacht-hard-nu-al-515880-inwoners

Vraag 7
Is de slagingskans voor grote gezinnen die een huurwoning nodig hebben nog steeds 9%? Hoe was de ontwikkeling van de wachttijd voor grote gezinnen de afgelopen drie jaar? Kunt u uw antwoord toelichten?[5]

Antwoord 7
Volgens opgave van de gemeente heeft de slaagkans in Den Haag voor grote gezinnen zich de afgelopen jaren als volgt ontwikkeld: 5% in 2011, 6% in 2012, 9% in 2013 en 6% in 2014. De gemeente Den Haag heeft de afgelopen jaren maatregelen getroffen om de slaagkansen voor grote gezinnen te vergroten. Er is geëxperimenteerd met doorstroompremies om scheefwoners en kleine huishoudens in grote sociale huurwoningen te verleiden tot een verhuizing. Daarnaast zijn met Haagse woningcorporaties afspraken gemaakt dat zij hun vrijkomende (grote) woningen scherper labelen en dat zij doorstroomcoaches inzetten om huurders te verleiden om door te stromen. Ook passen de Haagse corporaties inkomensafhankelijk huurbeleid toe op basis van de landelijke wetgeving.

Vraag 8 en 9
Hoeveel (extra) sociale huurwoningen met huren onder de aftoppingsgrenzen zullen nodig zijn in Den Haag de komende vijf jaar? Hoe verhoudt dit zich tot het nieuwe Haagse woningbouwprogramma en de invoering van «passend toewijzen»?[6] [7] [8]
Wat doet u en wat doet de gemeente Den Haag om te voorkomen dat het aantal sociale huurwoningen zal verminderen door verkoop of liberalisering, gelet op de al bestaande druk op de sociale huurmarkt?

Antwoord 8 en 9
Het is in beginsel aan de gemeente om te bepalen welke kernvoorraad sociale huurwoningen benodigd is in de gemeente en dat in prestatieafspraken vast te leggen. In 2013 heeft de gemeente Den Haag in overleg met de corporaties een Haagse kernvoorraad bepaald. Op basis van de cijfers uit het WoON 2015 zal een nieuwe Haagse kernvoorraad worden berekend. Hierbij zal door de gemeente ook expliciet rekening worden gehouden met de recente wetgeving rond de passendheidstoets en de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad tot de aftoppingsgrenzen. Tot er een nieuwe Haagse kernvoorraad is bepaald, zet de gemeente Den Haag op basis van de verwachte bevolkingsgroei in op het jaarlijks toevoegen van 450 tot 500 sociale huurwoningen. In prestatieafspraken met corporaties zal, mede naar aanleiding van de invoering van de passendheidstoets per 1 januari 2016, expliciet worden gevraagd aan corporaties om ook woningen toe te voegen met huurprijzen tot de aftoppingsgrens. Overigens is passende toewijzing ook (deels) te realiseren door optimalisering van het huurbeleid binnen de bestaande voorraad.

[5] Brief wethouder, 4 september 2014, kenmerk: DSO/2014.722
[6] Brief wethouder, 16 april 2015, kenmerk: DSO/2015.342
[7] Aftoppingsgrenzen 2015 is voor een- en tweepersoonshuishoudens 575,87 euro, voor grotere huishoudens 618,24 euro
[8] Passend toewijzen: http://www.rijksoverheid.nl/nieuws/2015/02/06/corporaties-verplicht-om-vaker-een-betaalbare-huurwoning-aan-te-bieden.html